Early Journal Content on JSTOR, Free to Anyone in the World

This article is one of nearly 500,000 scholarly works digitized and made freely available to everyone in the world by JSTOR.

Known as the Early Journal Content, this set of works include research articles, news, letters, and other writings published in more than 200 of the oldest leading academic journals. The works date from the mid-seventeenth to the early twentieth centuries.

We encourage people to read and share the Early Journal Content openly and to tell others that this resource exists. People may post this content online or redistribute in any way for non-commercial purposes.

Read more about Early Journal Content at http://about.jstor.org/participate-jstor/individuals/early-journal-content.

JSTOR is a digital library of academic journals, books, and primary source objects. JSTOR helps people discover, use, and build upon a wide range of content through a powerful research and teaching platform, and preserves this content for future generations. JSTOR is part of ITHAKA, a not-for-profit organization that also includes Ithaka S+R and Portico. For more information about JSTOR, please contact support@jstor.org.

Ueber den socialen Werth des Zeitpächter-Standes.

(Mit besonderer Rücksicht auf das südwestliche Deutschland.)

Von Knaus.

In dem vielfach geführten Streite über die grossen Fragen der Ackerpolitik:

> Welches System, entweder das der Selbstwirthschaft des Grund-Eigenthums, oder des Zeit- oder das des Erbpachts, sagt den Interessen der speciell Betheiligten, wie den öffentlichen Interessen am Besten zu?

hat mit Recht noch kein Theil den andern so aus dem Felde geschlagen, dass eine Ansicht mit Rücksicht auf alle gegebenen Verhältnisse sich den Sieg zu verschaffen gewusst hätte.

Es scheint auch in allen solchen Dingen nichts abgeschmackter, als irgend einem Systeme unter den unendlich verschiedenen Verhältnissen und Culturstufen den unbedingten Eingang verschaffen zu wollen, in denen und unter denen sich die Gesellschaft bewegt.

Wir versuchen daher, uns ein bestimmt gegebenes Terrain vor Augen zu legen, das südwestliche Deutschland, für dessen Verhältnisse und socialen Zustände, so viel wir wissen, diese Frage noch nicht erschöpfend bearbeitet ist, so viel auch, wir anerkennen es, gediegenes bereits im allgemeinen oder in Bezug auf die deutschen Zustände überhaupt hierüber gesagt ist.

Das System der Selbstwirthschaft ist durch die Zeitrichtung ungemein begünstigt worden.

„Eigenthümer, die ihre Scholle selbst bauen, wollen wir in Deutschland haben und erziehen."

„Auf welche Weise kann der grössere Grundbesitzer, namentlich der Grundadel, seine Stellung und Bedeutung würdiger ausfüllen, als durch den Selbstbau seiner Familiengüter; welche moralischen, wirthschaftlichen und selbst politischen Vortheile stehen davon zu erwarten?"

„Was ist erfreulicher, als wenn der gebildete Mittelstand seine Kräfte und Kapitale der Erbauung freier Grundbesitzungen zuwendet?"

„Welchen unendlichen Werth hat ein freier, wohlhabender, grundbesitzender Bauernstand?"

Mit diesen Stimmen im Einklang wurde der Grundbesitz in todter Hand für national-unwirthschaftlich, somit für verwerflich und der Staats- und Corporations-Grundbesitz der Uebergabe in Privathand für verfallen erklärt, entweder durch Verkauf, oder durch Vertheilung.

Nach diesen Grundansichten wurde dem Lehens-Grund-Besitz unbedingt der Stab gebrochen, er vielfach als ein verwerflicher Ueberrest mittelalterlicher Zustände erklärt.

Diese Grundansichten liessen den Stand der Zeitpächter mehr oder weniger in den Hintergrund treten, oder ihm kaum im Vorübergehen eine Beachtung schenken. Man setzte voraus, dass ein solcher nicht mit eigenem Grund und Boden dotirter Stand gar keine sociale Beachtung verdiene, nirgends eine rechte Heimath, folglich keine wahre Anhänglichkeit an den Staat und den Grund und Boden erlangen könne.

Diese Ansichten liessen endlich, damit ja recht viele Individuen des eigenen freien Besitzes theilhaftig werden könnten, das System der Aufrechthaltung geschlossener untheilbarer Familiengüter als ein verwerfliches, mit den Principien der Gerechtigkeit gegen die Nachgeborenen und dem Princip der Gleichheit unter den Erbberechtigten nicht verträgliches, in der öffentlichen Meinung sinken und freie ungemessene Theilung des Grundbesitzes als einen obersten Grundsatz ausrufen.

Es kann Niemand mehr, als wir selbst, sich begeistern für die grosse Idee des freien Grundbesitzes und für das sociale Glück einer auf freiem Grundbesitz selbstwirthschaftenden, selbstständigen Landesbevölkerung aller Classen.

Wir erkennen namentlich die hohe Bedeutung der Selbstbebauung seiner Grundbesitzungen von Seiten des Grundadels, des bedeutendsten der grösseren Grundbesitzer.

Wir gestehen, dass der Adel, indem er nicht blos von seinen Gütern, sondern ständig auf seinen Gütern und werkthätig für die Landwirthschaft lebt, seine wichtigste Bestimmung erfülle.

Wir haben keinen Grund, dem Grundadel die politische Bedeutung zu missgönnen, oder vorenthalten wissen zu wollen, welche er nothwendig dadurch erlangt und erlangen muss, wenn er, entfernt von der Schwelgerei der Städte — und den oft trügerischen Anziehungspuncten des Militär- und Hoflebens, durch sein ländliches Familienleben und seine Beschäftigung mit der Landwirthschaft der Träger und Vermittler der Bildung und guten Sitte auf dem Land werden will, und namentlich dann, wenn er, sobald seine speciellen Standesinteressen mit denen der übrigen landwirthschaftlichen Volksclassen nicht mehr collidiren werden, der unabhängige Vorkämpfer des gesammten landwirthschaftlichen Standes und Gewerbes werden kann.

Wir misskennen ferner nicht, wie sehr die Landwirthschaft im socialen Credit und wirthschaftlichen Aufschwung steigen müsse, wenn der gebildete Mittelstand in der Lage ist, einen Theil seiner Capitale und Kräfte dem Selbstbetrieb eigenen Grundbesitzes zuzuwenden.

Wir achten endlich in hohem Grade die Bedeutung und den Werth eines solchen Bauernstandes, der so wohlhabend seyn und werden kann, um mit dem erforderlichen Capital und mit der erforderlichen Bildung auf eigenem freien Grundbesitz selbst wirthschaften, in vollem Sinne des Wortes sein eigener Herr seyn zu können.

Allein im Hinblick auf die rauhe Wirklichkeit fühlen wir uns veranlasst, unserer Begeisterung gemessene Zügel anzulegen, damit sie aus dem Reiche des Seins nicht in das Reich der unerreichbaren Ideale hinüber gleite.

Nach dem unerforschlichen Gange der Dinge hat nämlich

bekanntlich das Geschick den einen mit mehr Grundbesitz ausgestattet, als er füglicher Weise mit dem besten Willen selbst zu bewirthschaften weiss; oder es hat ihn bei bedeutendem Grundbesitz in eine äussere Stellung versetzt, die seinen Blick zu andern Lebensbeschäftigungen hinzieht; oder aber haben Umstände mannigfacher Art ihm zum Betrieb seines Grundbesitzes, oder zur Befreiung desselben von diesen oder jenen Banden das erforderliche Kapital nicht vergönnt etc.

Den andern dagegen hat es mit vieler Fähigkeit und Vorliebe für die Landwirthschaft ausgerüstet, ohne es ihm vermöge seiner paraten Mittel möglich zu machen, selbst freier Grundbesitzer in dem Umfang und unter Bedingungen zu seyn, unter welchen allein seinem Talent, seinem Eifer, seinen Verpflichtungen gegen seine Familie etc. Genüge geschähe.

Wir gehören zwar nicht unter diejenigen, welche je erwarten oder voraussetzen, dass sich Grundeigenthum in den Händen des Staats oder der Corporationen besser rentire, dieser Besitz also vom rein wirthschaftlichen Gesichtspuncte aus den Vorzug vor dem Privatbesitz verdiene. Wir können jedoch eben so wenig denjenigen Ansichten unbedingt unsere Beistimmung versagen, welche die politischen Vortheile eines solchen Besitzes unter manchen Umständen und für gewisse Stadien der Entwicklung der Völker für so hoch erachten, dass nicht, eine nach den Umständen möglichst gute Wirthschaft natürlich stets vorausgesetzt, selbst die Opfer von einem oder zwei Procenten aus dem hierbei betheiligten Capitale dadurch gerechtfertigt erscheinen könnten.

Wenn es nun unsere Ansicht nicht seyn kann, uns über diese letztere Materie für diessmal näher auszusprechen, so mussten wir sie kurz berühren, um anzudeuten, dass bei der Frage über die Benützung des Bodens namentlich mit Beziehung auf das südwestliche Deutschland die überall nicht unbedeutenden Grundbesitzungen des Staats und der Corporationen nicht so ganz ohne weiteres ausser Betracht zu lassen seyen. Wir sind aber noch keineswegs auf dem Puncte angelangt, um die Selbstwirthschaft der Staats- und Corporationsgüter mit dem Organismus der übrigen Staats- und Corporationsverwaltung in irgend einem erfreulichen Einklang zu sehen, da dieselbe, so wie überhaupt

jede technische, mehr auf Selbsthandeln der vollziehenden Beamten und auf Vertrauen basirte Geschäftsbehandlung der Vielschreiberei und den ängstlichen Controleanstalten allenthalben schroff entgegenstehen müsste.

So erblicken wir alsbald von den berührten Standpuncten aus schon das Bedürfniss des Vorhandenseyns eines Mittelgliedes, welches solcherlei Grundbesitzungen ausnützt, die der Grund-Eigener aus angedeuteten Gründen weder selbst bewirthschaften will, noch durch eigene Wirthschaftsbeamte bewirthschaften lassen kann oder will.

Es ist aber auch die übrige Gesellschaft, welche bei dem Vorhandenseyn der ebenberührten Mittelglieder betheiligt ist.

Es muss nämlich, wie schon oben angedeutet, der Gesellschaft daran liegen, dass dem wichtigen Gewerbe des Landbaues möglichst viele Talente und tüchtige Kräfte wie Kapitale zugewendet werden. Es kann keine unrichtigere Vorstellung geben wie die, dass zum Landbau tauge, wem die Talente zu irgend einem andern wichtigen Berufe abgehen, und dass der Landbau in irgend einer Ausdehnung bei Fleiss und Sparsamkeit auch mit verhältnissmässig geringen Mitteln betrieben werden könne. Es wird vielmehr den Einsichtsvollen täglich klarer, dass die Ergründung der Geheimnisse der Natur und der Wege, wie sie zu menschlichen Zwecken, namentlich auch zur landwirthschaftlichen Produktion, zu benützen sei, wohl einer tieferen Kenntniss bedürfen, als die ist, den Pflug zu führen, einen Baum zu setzen, oder einen Ochsen aufzuziehen. Es wird täglich klarer, dass die Einfalt, mit der in den früheren Culturstufen der Ackerbau betrieben werden konnte, jetzt nicht mehr ausreiche, und dass die Landwirthschaft tüchtigere Bekenner und Stützen, wie bedeutendere Kapitale dringender als je bedürfe.

Was aber überall einen besonderen socialen Werth hat, ist, dass durch richtige Grundlagen, auf denen die Existenz der Nahrungsstände beruhen muss, möglichst viele selbstständige Individuen geschaffen werden, hier also, dass diese nothwendigen Mittelglieder in eine Lage kommen, welche deren persönliche und gewerbliche Selbstständigkeit möglichst fördert und den auf den landwirthschaftlichen Betrieb zu verwendenden Kapitalen eine richtige Vertheilung und damit eine höhere Ausnutzung ermöglicht.

Als solche wohlthätige Mittelglieder erkennen wir nun auf den ersten Blick den Stand der Pächter. Der Pächter, dessen Rechtsverhältniss zum Pachtherrn durch gediegenen Vertrag geordnet ist, ist innerhalb der ihm hierdurch gestekten Gränzen ein freies, selbstständiges Mitglied der Gesellschaft. Erfüllt er die Verpflichtungen, die ihm sein Vertrag auferlegt und die keine unwürdigen seyn dürfen, so steht er frei in der Gesellschaft, er ist sein eigener Herr. Alle Vortheile der Selbstständigkeit, welche der Landbau seinen Betreibern sichert, stehen ihm offen. Das pächterische Kapital, ganz allein als landwirthschaftliches Betriebskapital verwendet, während der verpachtende Grundbesitzer das Grundkapital hergiebt, zersplittert sich nicht in Beidem, wie beim Grund-Eigenthümer, der zugleich Gutsbetreiber ist. Wo freilich Kapital für Beides genug vorhanden ist, wer wird da zweifeln, dass das Pachtsystem in den Hintergrund trete? Wo es aber für Beides nicht voll ausreicht, und dieser Umstand tritt in den meisten Fällen ein, wo also entweder der Eigenthümmer, weil ihm genugsam Kapital fehlt, sich in Schulden stecken und die Herrschaft des Kapitalisten (eine der gefährlichsten Herrschaften) über sich dulden muss, oder wo der Mangel an Gesammtkapital ihn von dem ordentlichen Gutsbetrieb abhält, wer wird da den hohen wirthschaftlichen Werth des Pächterstandes misskennen wollen?

Wer wird nicht zugestehen, dass gerade die Kapitalarmuth, mit der wir Südwestdeutsche unsere Landwirthschaft betreiben, oder vielmehr das Missverhältniss zwischen dem, was der Stand der Landwirthe auf den Grunderwerb und die Gebäudeeinrichtung verwendet und zwischen dem, was ihm zum Betriebe selbst annoch erübrigt, uns an so vielen durchgreifenden Verbesserungen landwirthschaftlicher Zustände verhindern? Denkt man sich aber solche Pächter als nicht vorhanden, sondern etwa in der Eigenschaft angestellter landwirthschaftlicher Beamten, so darf man nicht vergessen, dass ihre Thätigkeit vielfältig gelähmt werden muss durch höhere Vorschriften und mehr oder weniger störende Abhängigkeitsverhältnisse, durch Eifersucht ihrer Collegen etc. Sie könnten in der Stellung als Beamte nichts oder verhältnissmässig wenig leisten, während sie als Pächter ganz in ihrer Sphäre wirken, ihr Talent frei walten lassen können.

Wir waren oftmals in der Lage, diesen Satz im Leben bewahrheitet zu sehen. Wir haben Pächter kennen gelernt, welche eben um der persönlichen Selbstständigkeit willen um keinen Preis in die Reihe der Wirthschaftsbeamten übergetreten wären, und Wirthschaftsbeamte, die bei gleichwohl gesicherter äusseren Lage vorziehen würden und vorgezogen haben, in die Reihe der Pächter einzutreten.

Wir können uns nicht enthalten, die bedeutungsvollen Worte eines der sachkundigsten und tiefblickendsten Beobachter socialer Zustände, des bekannten A. Young hier anzuführen, womit er sich in den bekannten Annals of agriculture Nr. 97. über den Stand der Grossbrittanischen Farmer äussert: „Ich habe so viele Gelegenheit gehabt, mich in den Häusern von Personen aus allen Ständen und Classen als Gast aufzuhalten, dass ich mit einigem Beobachtungsgeiste im Stande seyn muss, den Grad und die Art von Glückseligkeit ziemlich genau zu schätzen, welche man auf den mancherlei Wegen des Lebens, die einem zu wählen freistehen, antreffen kann, und ich trage nicht das geringste Bedenken, die Lebensweise eines wohlhabenden Pächters jeder andern vorzuziehen etc.“

Weiter fährt er fort:

„Man kann unmöglich lange in ihren Häusern seyn, ohne sich zu überzeugen, dass man nirgends mehr Merkmale von wahrer Glückseligkeit und weniger Spuren von moralischen Leiden antreffen könne.“

Die Gesellschaft muss aber wie gesagt, jede Veranlassung, welche ihr selbstständige Bürger erzeugen kann, mit gedoppelter Aufmerksamkeit ergreifen. Für die Verhältnisse des südwestlichen Deutschlands, in welchem die Selbstständigkeit der Existenz noch ziemlich dünne gesäet ist, erlangt diess Alles noch eine höhere Bedeutung. Wir haben einen intelligenten, aber in der Regel nur mit mässigem Kapitale ausgerüsteten Mittelstand. Dieser Mittelstand, insoferne er sich nicht dem abhängigen Beamtenstand widmet (und möchte diese Widmung doch endlich ihren Culminationspunct erreicht, oder bereits überschritten haben!) ist neben dem Ackerbaubetrieb vorzugsweise auf die Gewerbe und den Handel verwiesen. Es wäre aber nicht gut, wenn die Kapital- und geistigen Kräfte in einem Missverhältnisse dem

Fabrik- und Gewerbewesen zuflössen; denn ohne die Blüthe des Ackerbaus können auch die ersten Betriebe nicht gedeihen, sie könnten also bei einer andauernden Prävalenz keinen nachhaltigen Vortheil ziehen.

Je weniger also unser Mittelstand in seiner Mehrheit freier Selbstbesitzer von Landwirthschaften werden kann, die seiner geistigen und materiellen Anforderung genügen würden und wozu sein Kapitalbesitz ausreichen würde, desto wichtiger ist es, ihm in einer tüchtigen Organisation des Pächterstandes die Mitte zum ehrenhaften und förderlichen Betrieb der Landwirthschaft an die Hand zu geben.

Um übrigens bei den gebildeten Ständen noch einen Augenblick stehen zu bleiben, machen wir darauf aufmerksam, wie das Verpachtungssystem zugleich dem Nachgeborenen des Grundadels die Gelegenheit verschafft, sich möglichst selbstständig der Landwirthschaft zu widmen, ohne Selbstbesitzer zu seyn. Ein nachgeborner Adeliger, der jetzt nur im Militär- oder Civilstaatsdienst oder bei einem Hofamte fortzukommen glaubt, kann er nicht ganz ehrenhaft eines seiner Familiengüter erpachten und dennoch dem Schicksal zum Trotz, das ihm die Nutzniessung des ganzen Familienguts versagte, doch ein unabhängiger glücklicher Mann seyn, in und bei seiner Familie auf dem Lande ehrenhaft fortleben?

Von den sogen. Gentlemen-Farmers in England entwirft uns Thaer in seiner Beschreibung der englischen Landwirthschaft ein sehr vortheilhaftes Bild, indem er sagt:

„Gentlemen-Farmers sind der Regel nach Leute von ansehnlichem Vermögen und aufgeklärten Begriffen. Sie treiben zum Theil die Landwirthschaft nur aus Neigung, daher mit grosser Anstrengung und Vorschüssen. Sie setzen eine Ehre darein, die neueren Erfindungen zuerst zu versuchen, zu prüfen, die Resultate davon bekannt zu machen, und sie durch ihr Beispiel zu verbreiten.“

Allein nicht die gebildeten Stände allein sind es, die wir hier ins Auge fassen wollen. Es sind auch sociale Rücksichten für denjenigen Theil des Bauernstandes, der nicht zum Besitz von Eigengut oder Lehensnutzungen gelangen kann und dennoch zur Landwirthschaft erzogen, sich ihr in möglichst selbstständiger

Weise und auf kleinen, seinen Kräften angemessenen Wirthschaften zu widmen wünscht.

Man hat zwar solche von uns hier beantragte Fürsorge ganz entbehrlich zu machen gesucht, indem man in der Beförderung des beliebigen Zertrümmerns des elterlichen Erbes, oder der seitherigen Familiengüter die nächste Gelegenheit zu eröffnen und zu finden glaubte, solch' Glück des Grundbesitzes auf möglichst viele Individuen auszugiessen.

Diese Theorie zeigt sich indessen in ihrer unbedingten Allgemeinheit immer mehr als eine unstichhaltige, gleich der unbedingten Handelsfreiheit, in der man lange genug geschwindelt hat, und man fängt immer allgemeiner an zu erkennen, dass die maaslose Zersplitterung der Güter und mit ihr der selbstständigen Kräfte des ackerbautreibenden Standes die bedenklichsten Folgen haben werde.

Mögen wir aber nun Gegenden ins Auge fassen, wo durch die Hof-Verfassung (Uebertragung des Guts an eines der Kinder) solche Nachgeborne sich ergeben, denen die Natural-Theilung der Güter ihrer Erblasser durch Familien-Statuten oder Gesetze unmöglich gemacht wird, die sich also um eine andere Versorgungsanstalt, als die Scholle der Geburt umzusehen haben: oder wollen wir hoffen, dass auch in Gegenden, wo der Naturaltheilung des Grundbesitzes kein gesetzliches oder Familienhinderniss im Weg steht, das schwere Werk gelingen werde, dass den Betheiligten selbst immer mehr begreiflich werde, wie diese maaslose Zerstücklung der Grundbesitzungen sie selbst aller soliden Nahrungsquellen, aller Selbstständigkeit, aller freudigen Kulturfortschritte beraube; dass sie selbst zusammengreifen werden, die Güter, so weit sie namentlich schon an der Gränze des Minimums einer Familiensubsistenz angelangt sind, beisammen zu halten, so wird sich für diejenigen Erben, welche weder in den Naturalgutsbesitz eingewiesen werden, noch sich auf anderen Gütern durch Kauf oder Heirath selbstbesitzend versorgen können, in der Eingehung eines Pachtes ein sehr schönes Existenzmittel ergeben, wodurch sie mit ihren wenn auch mittelmässigen Kapitalkräften und ihrer Thätigkeit mehr sind und mehr leisten und ersparen können, als in der Eigenschaft verkümmerter Splitter-Besitzer.

Wir finden auch für diese Ansicht ein merkwürdiges Zeugniss

aus der englischen Ackergeschichte, das uns Thaer in seiner englischen Landwirthschaft, Bd. I. S. 25, vor Augen legt:

„Wie die kleinern Landeigenthümer sahen, dass die Pächter sich ungleich besser standen und mehr Vermögen erwarben, als sie, entschlossen sie sich häufig, ihr kleines Eigenthum zu verkaufen und mit dem dafür erhaltenen Kapitale sich aufs Pachten zu verlegen.“

Die Bildung solcher kleiner Pachtgüter liegt aber unter Umständen nicht blos in dem Interesse des Grundadels, welcher sich hierdurch tüchtige Bebauer derjenigen Ländereien verschaffen kann, welche er nicht selbst zu bewirthschaften in der Lage ist; es kann die Bildung und Erhaltung eines solchen Pächterstandes auch im Interesse der Staats- und Corporations-Verwaltungen, oder im Interesse solcher vermögenden Privaten liegen, die einen Theil ihrer Kapitale, namentlich durch die Grundlasten-Ablösung flüssig werdende Gelder in Grund und Boden sicher nieder zu legen, oder für Realrechte sich mit Grund und Boden abfinden zu lassen, ihn aber nicht selbst zu bebauen in der Lage sich befinden.

Wir werden weiter unten die Bedingungen erörtern, unter welchen ein solcher Besitz für Eigenthümer und Pächter und endlich für die Gesellschaft werthvoll werden kann.

Nachdem wir nun auch die sociale Bedeutung eines Zeitpächterstandes dargelegt zu haben glauben, können unsere Ansichten nur dann sich Geltung verschaffen, wenn wir zugleich nachzuweisen im Stand seyn werden, dass, soferne zugestanden werden muss, dass die Besitzer von Grundeigenthum nicht immer, ja sogar häufig in der Lage sich befinden, ihr Grundeigenthum nicht selbst oder durch von ihnen Bevollmächtigte auf ihre Rechnung zu bauen, dass, sagen wir, die andere Alternative die von vielen dem Zeitpachtsysteme vorgezogen wird, nämlich der Erbbestand dem Zeitpacht für die Verhältnisse des südwestlichen Deutschlands im Allgemeinen wenigstens und einzelne Ausnahmen gerne zugestanden, nachstehe.

Es haben nämlich viele und zum Theil höchst achtungswerthe Stimmen daran gezweifelt, dass ein Verhältniss auszumitteln sei, welches die allerdings in vielen Beziehungen heterogen erscheinenden Interessen des Zeitverpächters und des Zeitpächters

irgend in einen dauernden und friedlichen Einklang zu bringen vermöge. Sie haben daher für die Fälle, in welchen der Selbstbau des Grundbesitzers den Interessen desselben nicht entspreche, das Erbbestands-Verhältniss als ein solches aufgestellt, das den Werth des Zeitpachtes weit übertreffe. Eine sehr bedeutende Autorität, der würdige Thaer hat diese Ansicht sogar geltend gemacht.

Grundsätze der rat. Landw. I. S. 56 etc.

Es kann nicht im Zweck gegewärtiger Abhandlung liegen, das Erbpachtverhältniss, als einen auf einem privatrechtlichen Titel der erblichen Theilung des Ober- und Nutzeigenthums beruhenden Zustand, hier in seinem Detail abzuhandeln. Aber wir dürfen ebenso wenig unterlassen, desselben wenigstens vergleichend zu erwähnen.

Die Vertheidiger des Erbpachtes sagen: Wer seinen Grund-Besitz nicht selbst bewirthschaftet, dem liegt es sehr nahe, ihn an geeignete Familien erblich in Nutzniessung zu geben, da kann man der guten Erhaltung, der möglichen Emporbringung seines Eigenthums, das die nutznissende Familie wie ihr volles Eigenthum betrachtet und behandelt, versichert seyn. Da kann der Grundeigner auf eine sichere friedliche Rente zählen; aus diesem Rechtsverhältniss entwickelt sich ein kräftiger Stand von Landbauern, viel selbstständiger und anhänglicher, an den Staat und an den Obereigenthümer, als die Classe der Zeitpächter.

Allein die Erfahrungen aus allen Gegenden, in denen namentlich in der zweiten Hälfte des vorigen Jahrhunderts dieses Erbbestands-Versältniss cultivirt worden ist, namentlich aus den ehemals geistlichen Staaten haben uns ganz andere, als die eben geschilderten Resultate an die Hand gegeben. Diese Resultate haben dargethan, dass in der Regel kein Verhältniss geeigneter sei, störende Collisionen zwischen den Inhabern des getheilten Eigenthums herbeizuführen und zu unterhalten. Die Gründe sind vornämlich folgende: Dem Erbbestandsvertrage, ist er auch mit noch so vieler Rücksicht auf etwaige zukünftige Ereignisse, namentlich Fortschritte im Landbau, berechnet, kleben immer doch die Ansichten der Zeit, in der er errichtet, allzusehr an; die Fortschritte des Landbaues können nun zwar geahndet, aber nicht klar übersehen werden; ebenso wenig kann der Werth der

Gegenleistungen, die man dem Erbpächter zusichert, für Jahrhunderte hinaus festgestellt werden.

Es können also die auf Erben und Erbnehmer festzusetzenden Stipulationen unmöglich mit all den Cautelen in Vollzug kommen, welche ein dauerndes, einträchtiges und die Genüsse des Ober- und Nutzeigenthums aus dem Gute richtig vertheilendes Verhältniss erheischten und zur Bürgschaft eines bleibend erwünschten Rechts- und Genussverhältnisses erforderlich wären.

Heute schon ergiebt sich bei den im vorigen Jahrhundert abgeschlossenen Erbbestandsverträgen der grelle Abstand zwischen Gutswerth und Gutsertrag, Werth der Gegenleistungen, damaligem und jetzigem Standpunct des landwirthschaftlichen und Forstbetriebs, und es zeigt sich, in welch' enormem Grade die Obereigenthümer sich verkürzt haben.

Namentlich hat sich gezeigt, dass aus damals für unbedeutend gehaltenen Gegenleistungen, z. B. Bauholz-, Brenn- und Werkholzabgaben, Pförch- Streugenüssen jetzt eine solche Last für den Obereigenthümer geworden ist, dass viele Activbesitzungen sich n un in Passivbesitzungen verwandelt haben und die Obereigenthümer auf allen Eigenthumsantheil an — zum Theil bedeutenden und fruchtbaren — Gütern nothgedrungen verzichten wollten, wenn man sie nur zugleich von den Gegenleistungen entheben würde. Die Erbbestandsherrn glaubten sich zwar für die möglichen Fortschritte in der Cultur und für das mögliche Steigen des Gutswerths und Ertrags ausser der Hoffnung des Heimfalls durch die Stipulation sicher zu stellen, dass gewöhnlich bei Gutsveränderungen 5—10 pCt. vom Guthswerth als Ehrschatz, Handlohn, Realsterbfall gegeben werden, oder dass statt Geld Naturalien geliefert werden sollen. Allein gerade diese zuerstgenannten Abgaben, im Verein mit dem verhasst gewordenen Heimfallsrechte, dem vorbehaltenen Consens bei Vertheilungen oder Verpfändungen haben Zeitrichtung und zum Theil wenigstens die Wissenschaft gegen sich; die Handlöhne etc. werden bekämpft wegen ihrer Unständigkeit und weil sie das Kapital des Nutzniesers schwächen und angreifen; Realsterbfälle deswegen, weil sie die Abfindung der Nachgebornen erschweren; das Heimfallsrecht aber, weil man es hart (?) findet, dass der Gutsherr, nachdem gewisse vorher vertragsmässig verabredete Fälle in der Familie

des Nutzeigenthümers eingetreten sind, seinem Obereigenthum das Nutzeigenthum wieder einverleibe und über das ganze Gut anderweitig verfüge. Gegen das vorbehaltene Recht, bei Gutsvertheilungen und Verpfändungen ein Wort mit zu reden, hat man sich beschwert, weil man es nicht in der Ordnung finden will (?), dass die Nutzeigenthümer nicht ins Blaue hinein Schulden contrahiren, oder Gutsvertheilungen vornehmen können.

Wie sehr die Erfahrungen, die man im südwestlichen Deutschland in Beziehung auf das Erbpacht-System machte, mit den Erfahrungen aus entfernteren Ländern übereinstimmen, das beweisst unter anderen, der Vortrag des Comitatsassessors von Bujanovics aus Ungarn, den derselbe in der Versammlung deutscher Land- und Forstwirthe zu Stuttgart gehalten hat (amtlicher Bericht über die 7. Versammlung deutscher Land- und Forstwirthe, Stuttgart, 1843. S. 86), dessen Grundansichten sich entschieden gegen das Erbbestands-Verhältniss und für den Zeitpacht aussprechen und namentlich aus ganz verschiedenartigen Verhältnissen dieselben Resultate liefern, die wir uns z. B. in ziemlich grossem Maasstab aus dem Bereiche der ehemals Würzburgischen und Mainzischen Erbbestandsverhältnisse in unserer früheren dienstlichen Stellung erworben haben.

Obgleich wir nun zugestehen wollen, dass es Umstände gebe, unter denen das Erbbestandsverhältniss annoch wünschenswerth, oder doch durch die Lage der Dinge geboten erscheinen könne, so wird aus dem Gesagten doch so viel hervorgehen, dass dem Erblehensysteme mehr oder weniger grosse — einem veredelten Zeitpachtsysteme sich annähernde — Veränderungen (die wir bei anderer Veranlassung zu betrachten uns erlauben werden) bevorstehen müssten, wenn es sich in unserer Zeit noch eine dauernde Geltung verschaffen wollte. Darum ziehen wir aus überzeugenden Gründen unter gleichen Umständen den gut geordneten Zeitpacht dem Erbpachte in der Regel vor.

Wir glauben sonach, auf die Bedingungen übergehen zu dürfen, unter welchen ein Zeitpacht-System, nicht als ausschliessliche landwirthschaftliche Betriebsart, wie in einzelnen Gegenden Grossbrittaniens, sondern als ergänzendes Mittelglied unter den verschiedenen Betriebs- und Benutzungs-Weisen des Grundeigenthums für die Zwecke der ganzen Gesellschaft sowohl,

als für die Interessen der einzelnen Betheiligten wichtig und wohlthätig werden sollten und könnten.

Jede Organisation des Pachtsystems, die zum dauernden Glücke der Gesellschaft bestehen soll, muss als erstes Princip festhalten, dass die Interessen der Arbeitgeber (hier der Grundeigenthümer) mit denen der Arbeitnehmer (hier der Zeitpächter) in den möglichst innigen Einklang gesezt und das richtige Gleichgewicht zwischen nachhaltigem Ertrag des Gewerbes und richtiger Vertheilung des Ertrags zwischen den Innhabern des Grund- und des Arbeits- wie des Betriebskapitals hergestellt werde.

Es gibt kein Land, in welchem das Pachtsystem besser ausgebildet und den eben entwickelten Grundlagen näher geführt ist, als Schottland.

Jeder Zustand aber, der sich im Leben bereits bewährt hat, verdient natürlich um so mehr unsere höchste Aufmerksamkeit und wir versuchen daher, die Grundlagen des Schottischen Pachtsystems hier kurz zu durchgehen, ihre Anwendung auf die von uns besonders ins Auge gefassten Verhältnisse zu prüfen und daran unsere weiteren Ansichten anzureihen.

Die Fundamental-Bestimmungen der Pachtverträge in den cultivirtesten Theilen von Schottland, woselbst ein blühender Pächterstand existirt [1]) und den Grundbesitzern grosse Pachtsummen abgibt, über welche uns neben den mancherlei interessanten anderweitigen Nachrichten, die uns die Schriften von Thaer, Schweizer, Loudon, Young etc. geben, kürzlich der Bericht eines umsichtigen Engländers neue interessante Materialien geliefert hat, [2]) sind kurz folgende:

1) Als dieser Vortrag bereits in Druck gegeben war, erhalten wir öffentliche Nachrichten aus London, datirt vom Dezember 1843 welche wir zur Bestätigung unserer Behauptung hier noch heizusetzen für zweckmässig erachten: „In einer neulich gehaltenen öffentlichen Versammlung in Schottland wurde hinsichtlich der Pächter auf den schottischen Besitzungen des Herzogs von Sutherland die seltene Thatsache nachgewiesen, dass diese Pächter, obgleich sie zusammen jährlich zwischen 30—40,000 Pfd. Sterling Pacht zahlen, seit 4 Jahren nie mit einem Heller im Rückstande geblieben sind."

2) Der schottische Ackerbau in den Lothians; ein an den Herausgeber des Manchester Guardian gerichtetes Schreiben von Robert Hyde Greg. aus dem Englischen übersetzt von Joh. Ritter v. Schreibers.

1. Lange dauernde gesicherte Pächte.
2. Kein reiner Geldpacht.
3. Ein den dortigen Ackerbau-Verhältnissen angemessener, die Theilung der Arbeit und die Maschinen-Anwendung begünstigender Gutsumfang und das Arrondissement der Güter.
4. Zehentfreiheit.
5. Vermeidung des Aufstreichs.
6. Glückliches Verhältniss zwischen dem Einkommen des Grundeigenthümmers und dem Gewinn des Pächters, so wie ein günstiges Verhältniss der Betriebs-Kapitale.

Wir werden den Betrachtungen, welche sich hieraus für den Gegenstand unserer Abhandlung ergeben, noch einige weitere Puncte unterstellen, namentlich aber

7. Vorschläge über die Sicherung, sowohl des Pachtherrn für dauernde Erhaltung der Güter auf dem Normalstande ihres Ertrags, als der Pächter für geleistete nachhaltige Verbesserungen und endlich
8. einen Vorschlag über die einfache und schnelle Entscheidung etwaiger Differenzien zwischen Pachtherrn und Zeitpächter.

Ad. 1.) Lange dauernde gesicherte Pächte.

In dem übrigen England, wie Irland unterscheidet man bekanntlich zwischen Pächten die „auf Willkühr" stehen, und solchen die „auf bestimmte Termine" pachten.

Die Pachtung auf Willkühr beruht auf einem gegenseitigen jährigen oder nur halbjährigen Aufkündigungsrechte und hat seine Entstehung in dem aus der Unabhängigkeit der englischen Grundherrn erwachsenen Grundsatze, selbst mit Opfer des höchstmöglichen Ertrags jederzeit Herr seines Besitzes zu bleiben, und einen Pächter, den man nicht mehr haben will, nicht länger auf dem Pachte zu dulden. Dennoch besteht aber häufig ein sehr ununterbrochenes langdauerndes Verhältniss zwischen Pachtherrn und Pächtern, wenn und wo sie sich trotz dieser Willkührpachte gut zusammen verstehen.

Wie dem aber auch immer seyn mag, so kann Niemand, der das Pachtverhältniss, wie alle gesellschaftlichen Zustände vom höhern socialen Gesichtspunct aus betrachtet, ein solches schwan-

kendes Verhältniss für gut finden. Thaer sagt desswegen mit vollem Recht:

„Ein englischer gemeiner Farmer kann unmöglich Anhänglichkeit an seinen Pachthof bekommen. Man kann ihn gehen heissen, wenn man will, und er kann gehen, sobald er einen vortheilhafteren Platz zum Betriebe seines Gewerbes findet.“

In Schottlands besseren Landstrichen hat man aber die andere Art von Verpachtung, die auf bestimmte und zwar die auf lange Termine, die man in den besser bewirthschafteten Theilen des übrigen Englands doch auch häufig findet, zum Grundsatz erhoben. Die Pachtdauer ist nicht mehr unter 19—21 Jahren festgesetzt.

Der Grundsatz längerer Pachttermine hat zwar auch im südwestlichen Deutschland Boden gewonnen und man sieht ihn von guten Administrationen und tüchtigen Pächtern immer mehr festhalten. Schon diese einzige Bestimmung, dieser grosse und wichtige Fortschritt allein hat dem Pächterstande tüchtige Individuen zugewendet.

Dass eine Pachtzeit von 18—20 Jahren bei Gütern ausreiche, welche schon im normalen Stande sich befinden, oder wo die Pächter genug Kapital besitzen, um in den ersten Jahren des Pachtantritts wesentliche — ihnen im Laufe der Pachtzeit wieder erstattet werdende — Meliorationen vorzunehmen, oder wo sichernde Bestimmungen für den Pächter wegen Erstattung von Meliorationskosten oder wegen Verlängerung des Pachts bestehen, bedarf keiner weiteren Ausführung und steht in der Wissenschaft und Praxis fest.

In Schottland wird diese Zeit für so ausreichend betrachtet, dass die Pächter die bedeutendsten Meliorationen auf ihre Gefahr unternehmen. So erzählt uns z. B. der oben angeführte Bericht von Hyde Greg als etwas gar nichts ungewöhnliches, dass ein wohlhabender Pächter, drei Meilen von Edinburg, unerachtet er bei einem Pacht von 250 Schottischen Acres [1]) durchschnittlich vier Pfund Sterling per Acre lieferte, bei 19jährigem Pacht, nebenbei

1) 1 Schottl. Acre ist beiläufig ⅕ grösser, als 1 engl. Acre. 1 engl. Acre ist aber bekanntlich 1, 3 Württ. Morgen, 1, 6 preuss. Morgen 1 Schottl. Acre ist folglich rund 1, 6 Württ. Morgen 2 preuss. Morgen.

allein auf unterirdische Abzugsgräben 1800 Pfund Sterling verwendet habe.

Zur Bekräftigung führen wir eine Stelle aus der höchst verdienstlichen Darstellung der Landwirthschaft Grosbrittaniens, die wir Schweizer verdanken, Theil I. S. 99 an, welche folgender Maasen lautet:

„Der so vervollkommnete Wirthschaftsbetrieb, der Norfolk so berühmt gemacht, den Werth der Landgüter daselbst mehr als vervierfacht hat, ist nur durch die 21 jährigen Pachte hervorgebracht worden, die dort allgemein wurden etc.“

„Sie mehr, als jede andere Ursachen haben zu den grossen Verbesserungen beigetragen, die vormals unfruchtbare Wüsten in einen Garten verwandelten.“

Solche Ergebnisse sprechen lauter, als alle Declamationen für ein System, das man so oft als das der Knechtschaft verschrieen und von Deutschlands Gauen ferne gewünscht hat.

Wir werden indessen, in so weit wir glauben, dass die deutschen Verhältnisse noch eigenthümliche Modificationen erheischen, auf diesen Punct unten unter 7 noch zurückkommen.

Ad 2. Kein reiner Geldpacht.

In Schottland hat sich seit der Zeit, als man den Grundsatz oben anstellt, keine reinen Geldpächte mehr abzuschliessen, der Zustand der Pächter sehr gehoben und dieses hat wie natürlich höchst günstig auf den Beutel der Verpächter rückgewirkt. Diesen Satz wird man bestimmt auf alle deutschen Wirthschaften ausdehnen dürfen, die auf dem Ackerbau, und nicht etwa auf reiner Viehwirthschaft bestehen. Wir haben uns schon früher aus eigener Erfahrung und Beobachtung im südwestlichen Deutschland für diese Ansicht erklärt, noch ehe uns die interessanten Schottischen Notizen zur Hand gekommen sind.

(S. Knaus, über die Benützung und Verwaltung grösserer Güter etc. in Rau's-Archiv IV. Bds. I. Heft. Heidelberg 1839 S. 98).

Ein Geldpacht bei Landwirthschaften, welche ihr Haupteinkommen aus den Ackerbauproductionen, namentlich aus Getraide beziehen, ist das Mittel, in anhaltend wohlfeilen Zeiten die Pächter zu Grund

zu richten, weil sie selbst bei reicher Erndte zur Erschwingung ihres Geldlocars verhältnissmässig zu viel Naturalien verwerthen müssen; in Jahren anhaltender Theure der Producte aber gewinnt der Pächter auf eine übermässige und unverdiente Weise.

In beiden Fällen aber verliert der Verpächter; im erstern, weil der Ruin eines Pächters nicht leicht ohne den Ruin des Gutes von Statten geht; im letztern, weil er in der einen Zeit die obengenannten Nachtheile tragen muss, ohne sich in der andern Zeit besserer Productenpreisse genugsam entschädiget zu sehen.

Man hat in Schottland die Ansicht, dass, indem man das Pachtlocar ganz oder doch zum Theil in Getraide ausspricht und wenn man auch dieses Getraide nicht in natura abliefert, doch nach den jährlichen Marktpreissen erst in Geld umwandelt, da durch die Schwankungen des Marktes auf den Grundeigner und nicht auf den Pächter fallen und dass damit, dass der Grundeigner den richtigen Durchschnitt im Laufe der Jahre und Pachtzeiten erhält, das Einkommen zwischen ihm und seinem jeweiligen Pächter weit richtiger vertheilt werde. Da indessen die höheren Marktpreisse eines Jahrs häufig das Resultat sind einer geringen Jahreserndte, der Pächter also, obgleich er wenig erzeugt, durch die hohen Preisse, die er sofort für seinen Fruchtpacht vergüten soll, gedrückt werden kann, so ist noch sicherer, diesen Geldpreiss des in Naturalien ausgesprochenen Pachtlocars nach dem Durchschnittspreiss nicht allein des jeweils laufenden Jahrs, sondern auch noch nach den Preissen der zwei weiteren zuletzt erlebten Jahre, also im ganzen nach 3jährigen Marktpreissen zu reguliren.

Will man sich aber hierauf nicht einlassen, so wird ein theilweiser Ansatz in Geld, ein theilweiser aber in Körnern dem vollen Geldpacht jedenfalls vorzuziehen seyn.

Wir halten diese Maasregel, den reinen Geldpacht zu vermeiden für so wichtig, dass wir sie auch auf landwirthschaftlich technische Gewerbe auszudehnen für gut hielten. Ein Brauereipacht sollte theilweise in Bier, ein Mühlpacht theilweise in Mehl verschiedener Sorten mit dem Beding festgesetzt werden, dass diese Naturalienlieferung zwar nicht Statt finden, degegen der Durchschnittspreis derselben den Maasstab für den jährlichen Geldpacht abgebe.

Ad 3. Ein angemessener Gutsumfang und arrondirte Güter.

Während man im eigentlichen England neben einem sehr bedeutenden Umfang von Pachthöfen auch viele kleine Farms trifft, namentlich auch in Irland der Kleinpacht vorherrscht, haben die Schottischen Pachtgüter, die wir hier vorzüglich ins Auge fassen wollen, eine sehr glückliche Grösse. Die Pachthöfe in den Lothians bestehen gewöhnlich aus 2—300 Schottländischen Acres. In der Nähe von Edinburg, wo man Dünger-Ankäufe machen kann, sind sie zum Theil noch kleiner. Die Gebäude sind im Mittelpuncte des geschlossenen Hofbesitzes gelegen, solid aber klein an Umfang, weil man die die Gutsrente so sehr beeinträchtigende Aufbauung und Erhaltung von Scheunen in der Ausdehnung nicht kennt, wie sie in Deutschland unsere Erträgnisse schmälert, sondern sich zur Aufbewahrung der Erndte von Heu und Garben der Feimen bedient.

Wir können in einem grossen Theile des südwestlichen Deutschlands die Schottländer um ihre glücklichen Bodenbesitz-Verhältnisse nur beneiden, da solche Gutsgrössen, arrondirte Besitzungen etc. allerdings die sicherste Grundlage für tüchtigen landwirtschaftlichen Betrieb seyn müssen. Diese Gutsgrösse zwingt den Schottischen Farmer nicht, sich auf alle möglichen Zweige landwirthschaftlicher Industrie zu werfen, die Rohporducte sogar zum Theil noch weiter zu verarbeiten, wie diess alles bei dem Kleinbesitz vorkommt. [1])

Der Schottische Pächter wendet seinen Fleiss und seine unmittelbare Fürsorge auf Einen Zweig, den Ackerbau im engern Sinn. Die Nutzviehhaltung und Viehmastung überlässt man eigenen Viehhaltern und Mästern, die, in dem sie abermals diesen Zweig zu ihrer vorzüglichsten und ausschliesslichsten

1) Diese Nothwendigkeit der Arbeitstheilung hat man in neuerer Zeit, namentlich in Bezug auf den Flachsbau und Flachsbearbeitung begreifen gelernt und jetzt erst ist man im südwestlichen Deutschland auf dem Wege ein ganz neues Gewerbe, das der Flachsbereiter, auf die Beine zu bringen, welche den Rohflachs auf dem Felde vom Landwirthe kaufen und zum Handel geeignet machen. Eine conditio sine qua non für den Fortbestand und das Gedeihen der Flachskultur im südwestlichen Deutschland. Dies nur ein Beispiel von vielen!

Sorge machen, darin gleichfalls das mögliche zu leisten vermögen. Man überlässt ihnen Stallungen und verkauft ihnen Futter, den Dünger lassen sie auf dem Gute zurück.

Man spart sehr an Arbeitskräften und zwar an menschlichen, weil der Ackerbau mit der Niederlegung zu Gras wechselt und an thierischen Kräften, weil in jedem Pachthof eine Dampfmaschine zu 6 bis 8 Pferdekraft existirt, mit deren Hülfe das Dreschen durch Dreschmaschinen und andere Geschäfte verrichtet werden.

Sehr richtig hat man dort die Ansicht, dass eine Dampfmaschine einen Stall von Pferden repräsentire, die nur fressen, so lange sie arbeiten.

Die Handarbeiter erhalten ihren Tagelohn zwar in Geld, aber er regelt sich direct nach dem Marktpreisse der vorzüglichsten Lebensmittel (eine Maasregel, die wir in Deutschland sehr beachten sollten, und die einen wichtigen, wenn auch keineswegs einen durchgreifenden Beitrag zur Verbesserung der Zustände der Arbeiterclassen abgeben könnte).

Keine Zersplitterung von Zeit und Kraft findet Statt, da die Gebäude in Mitten des arrondirten Gutes liegen. Wer möchte bestreiten, dass darin die Hauptkraft der dortigen Wirthschaft und die Möglichkeit der hohen Pachtrenten-Leistung beruhe!

Endlich in den Gebäudeeinrichtungen sind wir noch so weit zurück. Wir wollen nicht einmal von der inneren Zweckmässigkeit reden, nur von dem Kapitale, das die Gebäude in Anspruch nehmen, und das, da wir damit nicht gut hauszuhalten wissen, natürlich verhältnissmässig um so bedeutender ist, je kleiner die Besitzungen sind.

Weil die Gebäudeanschaffung und Unterhaltung im südwestlichen Deutschland so ganz in die Augen springende Missverhältnisse zwischen Gutswerth und Gutsertrag herbeiführt, so will dem Uebel durch mangelhaften Aufbau oder säumige Unterhaltung öfters begegnet werden. Was kommt aber dabei heraus? dass am Ende doch in der letzten Tutte sich das Defizit äussert.

Es ist eines der wesentlichsten Mittel, die landwirthschaftliche Rente überhaupt zu heben und namentlich die Schattenseite des Pachtsystems, die Last der Gebäudeanschaffung und Unterhaltung möglichst zu vermindern, dass wir endlich das Beispiel der Engländer, zum Theil auch unserer norddeutschen Landsleute

darin nachahmen, uns der Feimen zu bedienen, die Erndte ins Freie zu setzen, und dadurch wenigstens des kostspieligen Scheunenraums uns zu überheben.

An diesem Orte kann hierüber nur eine Andeutung erfolgen.

Ebenso kann uns dieses Beispiel musterhafter und auf alle Betheiligten wohlthätig rückwirkender Wirthschaftsführung nur aufs neue wieder überzeugen, welch hohen, unberechenbaren Werth Arrondissement der Güter habe.

Wir werden nicht zu viel sagen, wenn wir behaupten, dass der blühende Zustand des Schottischen Pächterstands und der nachhaltige Bezug solch' bedeutender Pachtrenten von Seiten der Gutseigner nicht denkbar wären, wenn Zwergwirthschaft und Güterzertrümmerung dort einheimisch wären.

Wo sich die Bodenbesitz-Verhältnisse so ungünstig gestaltet haben, wie in einem Theile des südwestlichen Deutschlands, wo das Angebot der productiven Arbeit mit der Nachfrage ausser Einklang gerathen ist, dadurch, dass ein armseliges Zertheilen des Grundbesitzes in Fezen und Fezchen das richtige Maas productiver Arbeit gänzlich verruckt hat, niemand mehr anderen Arbeit geben kann, weil er selbst nicht voll beschäftiget ist, niemand aber zur Zeit des dringendsten Bedarfs Arbeit leisten will, weil, selbst wenn auch darnach gefragt würde, sein eigenes Stückchen Land ihn in Anspruch nimmt, da muss sich die Wissenschaft beugen. Für solche Zustände hat sie keinen Rath, als etwa den verzweifelten — der Auswanderung.

Während wir für Pachtungen des Mittelstands im südwestlichen Deutschland den in den Lothians üblichen Gutsumfang zum Muster empfehlen möchten, würde für kleinere Verhältnisse, namentlich für den bäuerlichen Pächterstand ein Gutsumfang in demjenigen Maase der am meisten erwünschte seyn, wie wir ihn für bäuerliche Eigen- oder Lehensbesitze am geeignetsten finden. 50—60 Morgen in besseren Landstrichen, 60—100 Morgen in weniger günstigen Gegenden, ausgestattet mit einfachen Gebäuden, und im Arrondissement.

Wie manches grössere selbst Bewirthschaftete oder Pachtgut würde sich, auf die benannten Flächen vertheilt, zum Aufenthaltsorte einer betriebsamen Pächterclasse umgestalten lassen und

dabei dem Eigenthümer und den Betreibern grössere Renten abwerfen. Es ist aber eine Krankheit in unserem südwestlichen Deutschland, dass man nur Grundeigenthum besitzen will, ohne zu prüfen, ob man denn auch immer das erforderliche Kapital zur Aufrechthaltung habe. Man nimmt es zu leicht, seinen Besitz mit Schulden zu belasten und Hypothekenanstalten und Leihcassen helfen dazu meisterlich.

Ad 4. Zehendfreie Pachtungen.

Der schottische Verpächter, der seinen Besitz zehendfrei zu machen bemüht war, verlangt seine Pachtrente, die mit dem mittleren Rohertrag des Guts im Verhältnisse steht. An weiteres glaubt er kein Recht zu haben. Den besonderen Fleiss seines Pächters will er nicht durch Vorbehalt des Zehenden besteuern.

Man würde sehr unrichtig calculiren, wenn man annehmen würde, dass der Zehend, wo er bei uns häufig noch neben dem Pachtlocar vorbehalten, oder an einen dritten Zehendberechtigten zu reichen ist, einfach als ein Theil der Pachtrente erscheine. Nein, er erscheint überall als eine Besteuerung des speciellen pächterischen Fleisses. Denn der emsige Pächter hat davon mehr, als der säumige zurückzulassen.

Dadurch untergräbt aber die Pachtherrschaft den Fleiss ihres Pächters, ermuntert die Trägheit, schadet den Verbesserungen ihres eigenen Gutes und der Concurrenz tüchtiger Pächter Familien bei neuen Verpachtungen, wodurch denn wieder doppelt verloren geht, was vermeintlich durch die Zehendauflage gewonnen werden will.

Ad 5. Vermeidung des Aufstreichs.

Man legt in Schottland einen grossen Werth darauf, erprobte Pächter Familien auf den Gütern auch nach Ablauf des Zeitpachts zu belassen, oder vielmehr die Pächte mit ihnen zu erneuern. Wohl mit Recht eine Fundamental-Bestimmung zur glücklichen Organisation des Pachtsystems! Den Aufstreich als Verwaltungs-Princip bei der Gutsverpachtung haben wohl nur die Unwissenheit, das Misstrauen, oder der Wucher erzeugt. Unwissenheit hat ihn hervorgerufen, wo die Pachtherrschaft, selbst ununterrichtet über den Werth ihres Eigenthums, solchen erst durch die Concurrenz

der aufstreichenden Pachtliebhaber erforschen will; das Misstrauen hat ihn erzeugt, wo die Pachtherrschaft bei ihren Bediensteten nicht so viel Einsicht und Rechtlichkeit voraus setzt, um eine gewissenhafte Pachtunterhandlung und die Auswahl des tüchtigsten unter den Concurrenten ihnen zuzutrauen. Der Wucher endlich hat ihn hervorgerufen, weil man nicht genug seinen Pachtschilling auf dem Wege des freien Vertrags zu steigern weiss, weil oft die unheilvolle Stunde des Aufstreichs dazu zu Hülfe genommen werden muss, unverständige, oder betrunkene Pachtliebhaber zu Geboten zu bringen, die sie im ruhigen oder nüchternen Zustande nie gethan hätten und die nicht selten ihren Ruin begründeten! Es ist in der Regel ein Verfahren, unwürdig jeder guten Verwaltung, und jeder soliden Pachtherrschaft, und nur für den einzigen seltenen Fall entschuldbar, dass man mehrere ganz gleich geeigenschaftete Pachtliebhaber hat, unter denen man ausser Stande ist, eine Wahl zu treffen und wo man endlich den Aufstreich unter ihnen entscheiden lassen muss. Möchte dieses verderbliche Princip aus Deutschlands Gauen, zur Ehre des Jahrhunderts und der landwirthschaftlichen Aufklärung für immer scheiden! Wo es bereits verbannt ist, da wird die Umsicht der Pachtherrschaft durch eine Concurrenz ehrenhafter gebildeter Pächter belohnt, während sich zum Aufstreich je länger desto mehr nur diejenigen herbeiziehen lassen werden, die man anderwärts nicht annehmen kann.

Ad 6. Glückliches Verhältniss zwischen dem Einkommen des Verpächters und Pächters. Günstiges Verhältniss der pächterischen Betriebskapitale.

Dass der Verpächter sich mit einer billigen Grundrente begnüge, das ist natürlich ein sehr wichtiges Moment für das Gedeihen des Pächterstandes. Ihm soll und wird allerdings mit dem steigenden Gutswerth und Gutsertrag auch die höhere Rente zukommen, namentlich wenn er durch tüchtige Pachtbestimmungen zu der Erhöhung des Gutswerths selbst mitgewirkt hat. Wir werden nachher auf die Mittel hierzu speciell zurückkommen. In Schottland besteht ein für alle Theile höchst glückliches Verhältniss der Theilung des gemeinsammen Einkommens aus Grund-Betriebs- und Arbeitskapital.

Unter 100 pCt. mittlerem Rohertrag der Pachtgüter fallen
33 „ auf die Pachtrente;
47 „ „ „ Culturtkosten;
20 „ „ den pächterischen Gewinn und Zinsen aus dem Betriebskapital.

— 100.

Wir sehen, dass der Pachtherr, indem er ein volles Drittel des Rohertrags empfängt, seine sehr genügende Befriedigung erhält. Die Thatsache, dass dabei die Pächter reich, wenigstens im Durchschnitt wohlhabend werden, und bedeutende Zinsen und Unternehmungsgewinn aus ihrem Betriebskapitale ziehen, legt uns die glückliche Organisation dieser Verhältnisse recht auffallend vor Augen.

Dass die Culturkosten blos 47 pCt. vom Rohertrag betragen, ist ein Beweis, dass Arbeitstheilung und tüchtige Organisation des ganzen Wirthschaftssystems mit günstigen Bodenbesitz-Verhältnissen hier glücklich ineinander greifen.

Auch die 20 pCt. Pächterszins und Unternehmungsgewinn sind eine Position, um welche die süddeutschen Pächter die Schottischen beneiden können.

Aus der Thatsache, dass die Pachtrenten in den Lothians im Durchschnitt den sehr hohen Betrag von 3—4 Pfund Sterling per Acre ausmachen, sind wir zu der Annahme berechtiget, dass unter Zuhülfnahme obiger Zahlenverhältnisse der Rohertrag per Acre sich durchschnittlich auf 9—12 Pfund Sterling und die durchschnittlichen Culturkosten sich auf nicht volle 4½—6 Pfund berechnen, die Zinsen und der Unternehmungsgewinn der Pächter aber sich auf 12½ pCt. annehmen lassen, wodurch das pächterische Betriebskapital sich per Acre auf 12—16 Pfund berechnen wird.

Diese Annahme über den Zins- und Unternehmungsgewinn erlangt ihre Bestätigung auch durch die Angabe in Schweizer I. S. 83, dass man bei grosbrittanischen Pachtungen zwar gewöhnlich nur 10 pCt. rechne, dabei aber 15 pCt. bei Klugheit und Geschicklichkeit des Pächters herauszubringen vermöge.

Wenn gleich dieser Betriebskapitalbedarf gros erscheint, so wird dadurch nur aufs neue der Beweis gestellt, dass eben gerade eine gewisse verhältnissmässig bedeutende Betriebskapitalgrösse,

die man auf sorgfältige tüchtige Landwirthschaft verwendet, den höchst möglichen Ertrag des Bodens sichere.

Das Schottische pächterische Betriebskapital umfasst zwar nur den vierfachen Betrag des Jahrespachts. Weil aber der Jahrespacht hoch ist, wird dadurch auch das Betriebskapital höher, als durchschnittlich in England, und viel höher, als im südwestlichen Deutschland, in welch' letzterem man den Grundsatz hat, dass der vier und fünffache Betrag des Jahrespachts als Betriebskapital des Pächters erforderlich sei, das Inventar der Wirthschaft natürlich mit eingerechnet, technische Betriebe aber ausgeschlossen.

Sechs Gulden per Morgen (Württembergisch) heissen bei einem grösseren Pacht in mittleren Gegenden und zehn Gulden in besseren Gegenden schon ein genügender Pacht.

Der vier bis fünffache Betrag des Betriebskapitals beträgt also im ersten Fall 24—30 fl. im zweiten Fall 40—50 fl. Es beträgt also kaum den dritten Theil bis die Hälfte des Schottischen.

In England rechnet man den 7—9 fachen Betrag des Jahrespachtes als pächterisches Betriebsbedürfniss. Allein die englischen Pächte stehen nicht so hoch, als die Schottischen, darum ist das Betriebskapital dennoch kleiner. Schweizer, Band I. S. 76—78. führt uns ein Beispiel an, wo in Yorksire auf 200 Acre und 200 Pfund Sterling jährlicher Pacht (also 1 Pfund per englischer Acre) 1850 Pfund todtes und lebendes Inventar, wie baarer Betriebsfond berechnet sind, ohne übrigens pächterische Meliorations-Vorlagen mit in Anschlag zu nehmen. Hier erscheint also das Betriebskapital mit dem 9 ¼ fachen Betrag des Jahrespachts.

In Schottland wären mehr als das doppelte Betriebskapital für gleiche Verhältnisse in Anwendung.

Diese glückliche Betriebskapital-Verwendung liefert nun den auffallendsten Beweis dessen, was wir bereits oben ausgesprochen haben, wie wichtig es nämlich sei, die Kapitalkräfte nicht zu zerstückeln und mit unzureichendem Kapital Grund und Boden erwerben, zugleich aber ihn betreiben zu wollen. Die Grundrente wird sich häufig auf 4 oder gar 3 pCt. im Durchschnitt auf 3 ½ pCt. halten. Kann der Betriebszins für südwestdeusche Verhältnisse nur auf 5 pCt., der Unternehmungsgewinn aber etwa auf 3 pCt., mithin zusammen auf 8 pCt. stehen, so erhebt ein Pächter, der 10,000 fl. Vermögen dem Pachte zuwendet, 800 fl.

Einkommen, während, wenn er davon 7000 fl. der Grunderwerbung und 3000 fl. dem Betrieb zuwendet, er nur ein Einkommen von 7000 fl. Grundwerth à 3 ½ pCt. — 245 fl.
aus 3000 fl. Betriebs - Kapital à 8 „ — 240 fl.
Zusammen als selbstwirthaftender Eigenthümer nur . . . . . 485 fl.
gewinnen würde.

Solcher Beispiele könnte man aber bei uns eine grosse Anzahl auftreiben!

Der wohlhabende Pächter, wenn er sich durch mehrere Pachtperioden glücklich durchgeschlagen, kann entweder seine Familie in seinen alten Tagen einen eigenen Besitz aus seinen Ersparnissen erwerben, oder aber mit dem paraten Capital, das er seinen Kindern hinterlässt, sie zu anderen ihren Kräften angemessenen Pächten befähigen. Bei seiner Verlassenschaft kann im letztern Fall jedes Kind zu gleichen Theilen abgefunden werden, weil alles aus beweglichen Gütern besteht. Es fallen die sogenannten Verkürzungen weg, die bei der Vererbung geschlossener Familiengüter den Philanthropen so vieles zu schaffen machen.

Wir haben also im Verlauf dieser Abhandlung gewiss mannigfache Veranlassung gefunden, den Werth eines gut geregelten Zeitpachtsystems kennen und achten zu lernen. Damit aber die Schattenseiten des Pachtsystems, die wir weit entfernt sind zu misskennen, die wir aber leider bei allen menschlichen Institutionen nicht gänzlich zu beseitigen vermögen, nach Möglichkeit entfernt gehalten werden, und mit Lust, Liebe und Erfolg ein deutscher Pächterstand erblühen könne, sind noch einige Verhältnisse schliesslich zu erwähnen, die wir oben schon angedeutet haben. Wir wollen also

ad 7., noch Vorschläge betrachten über die Sicherung des Pachtherrn für dauernde Instandsetzung und Erhaltung der Güter im normalen Ertragsstande und für Sicherung der Pächter wegen geleisteter nachhaltigen Verbesserungen.

Das Gut ist die geliebte Gattin des Eigenthümers, die Maitresse des Pächters, sagt der einsichtsvolle Thaer, und, das Pachtverhältniss vom gewöhnlichen Standpuncte und nach seit-

heriger Uebung betrachtet, ist noch nie etwas wahreres gesprochen worden. Es sind in diesen wenigen Worten die conservativen Rücksichten des Verpächters und das goldene Pächter A B C recht klar versinnlicht. Hätten wir nicht die Hoffnung und die Ueberzeugung, dass dieser Satz durch ein tüchtig geordnetes Pachtsystem widerlegt werden könnte, wir würden unsere Feder dafür nicht ergriffen haben.

Es ist nun keineswegs unsere Absicht, über die einzelnen Vertrags-Stipulationen eines Pachtübereinkommens uns hier im Detail auszulassen. Darüber besteht eine grosse Literatur, (vergl. unter anderm v. Lengerke landw. Conv. Lex. III. S. 562. Hundeshagen, landwtrthschaftliche Gswerbslehre, Giessen, 1839. S. 21.) Wir beschränken uns, lediglich auf die Hauptmomente hinzuweisen, welche die Getheiltheit der Interessen beider Contrahenten möglichst beseitigen, die Erlangung und Erhaltung eines normalen Gutsertrags sichern sollen, ohne dass einer oder der andere der Interessenten demselben zum Opfer gebracht werde.

Wir werden wohl kaum noch mit der Erörterung der Frage uns aufhalten dürfen, ob der Pachtherr es seinen Interessen angemessen erachten könne, oder nicht, an den Opfern für Instandstellung seines Grundeigenthums unmittelbar oder mittelbar beizutragen. Denn ohne diese Betheiligung auf eine oder andere Weise ist diese Instandstellung kaum denkbar. Es fragt sich nur, auf welche Weise diese Theilnahme bewerkstelligt werden soll, um die socialen Zwecke der Verpachtungs Methode möglichst zu fördern.

Der Verpächter kann diess bewerkstelligen

a) direct; indem er für entschieden vortheilhafte Meliorationen die Kapitalzuschüsse leistet, und dafür den Zins und wenn man will, auch einen kleinen Tilgungsfond sich vom Pächter zum Pachtlocar hinzusetzen lässt; oder indem er bestimmte Zusicherungen auf Ersatz der pächterischen Vorauslagen nach Ablauf der Pachzeit giebt.

b) indirect, indem er sehr lange Pachtdauer, oder eventuelle Zusicherung der Pachtverlängerung ertheilt; oder endlich indem er momentan sich mit geringerem Pachtlocar begnügt und dafür bestimmte Verbesserungen sich ausbedingt.

Die erstere Art der directen Theilnahme scheint uns aus Erfahrung eine sehr empfehlenswerthe. Umfasst eine Melioration

Vorauslagen, die der Pächter nicht ganz sicher während des Laufes der Pachtzeit mit Zinsen rückerstattet erhält, so unterbleibt sie häufig, oder wird nur unvollkommen ausgeführt.

Wie leicht kann also der Pachtgeber sich verpflichten, solche entweder vorausgekannte, oder im Laufe der Pachtzeit sich ergebende Meliorationsanstalten durch Kapitalvorschuss zu fördern und sich, wie gesagt, durch eine Zulage am Pachtlocar dafür schadlos zu halten? Es ist ein solcher Kapitalvorschuss eine so reelle Vermehrung des Grundkapitals, dass sie einem neuen Ankauf von Grund und Boden gleich kommt, ja in vielen Fällen diesen noch übertrifft.

Beide Theile werden dabei wenigstens so lange am besten fahren, als ein so wohlhabender Pächterstand, wie in Schottland, noch nicht vorhanden ist, folglich ein Vorschuss bedeutender Meliorationskapitale aus dem Vermögen der Pächter zu den seltensten Ausnahmen gehören müsste. Welche Missgriffe werden aber in dieser Beziehung dem aufmerksamen Beobachter im südwestlichen Deutschland bemerkbar, wo so viele Pachtherrn nur immer einnehmen, nirgends unter die Arme greifen wollen? Welche Zumuthungen werden oftmals Pächtern gemacht, die man für gutwillig genug hält, sie nicht zurückzuweisen, oder denen man, weil sie anfangen, ein Huhn im Topfe zu haben, sogleich durch alle möglichen Beschränkungen den Kamm zu beschneiden für nöthig erachtet!

Will aber der Pachtherr sich auf directe Kapitalvorschüsse nicht einlassen, so bleibt die Zusicherung des Ersatzes wesentlicher und nachhaltiger pächterischen Gutsverbesserungen nach Ablauf der Pachtzeit ein weiteres Schutzmittel für beide Theile.

Es ist nur die Schwierigkeit, mit welcher häufig die Grösse des Ersatzes auszumitteln ist, ein Hinderniss, dieses Verfahren, das im einzelnen sehr empfehlenswerth ist, im allgemeinen als Grundlage hinzustellen. Weit practischer scheint uns das gleich nachher berührt werdende Verfahren eines Engländers, das ohne alle Weiterungen die Grösse des Ersatzes feststellt.

Die indirecten Mittel sind soweit bereits oben erlediget, als es sich von einer Pachtdauer von 18—21 Jahren handelt.

Es ist indessen nicht zu läugnen, dass es viele Fälle giebt, wo die Zeitpachtbegebung auf Lebensdauer für beide Theile sehr

erwünscht ist. Diess ist z. B. der Fall, wenn ein Gut sehr der Verbesserung bedarf und der Gutseigner den Pächter nicht mit Meliorationskapitalen unterstützen kann und will, oder wenn die Reife des Lebensalters des Pächters ihn wünschen lässt, auf dem Pachte abzusterben. Wenn Thaer in seiner englischen Landwirthschaft II. Bds. 2te Abtheilung S. 90 sagt:

> „dass die Wirthschaft in solchen Districten, wo es viele Pächter auf Lebenszeit gebe, höchst elend sei, keine neuen Einrichtungen, keine Gemeinheitsaufhebungen vorgenommen werden könnten, weil ein oder anderer lebenslänglicher Pächter dagegen protestire."

so können wir durch diesen Satz von der Anwendbarkeit dieser Verpachtungsweise auf südwestdeutsche Verhältnisse nicht abkommen, müssen vielmehr vermuthen, dass die Verpachtung der Güter der englischen hohen Geistlichkeit, die Thaer hier hauptsächlich im Auge hat, unter Bedingungen erfolge, welche mehr als die Dauer des Pachts geeignet seyn möchten, die angegebenen schlechten Resultate zu liefern.

Es leuchtet vielmehr ein, dass eine Pachtdauer auf Lebenszeit, indem jeder Pächter sich mit der Hoffnung eines langen Lebens umgiebt und seine ganze Lebenskraft und Liebe auf den einen Punct hinrichtet, von dem er auf dieser Welt sich nimmer zu trennen gedenkt, ein wichtiges Hülfsmittel sei, dem Pächter das Gut werth zu machen und zu dessen Aufnahme in guten Stand und guter Instandhaltung das Mögliche beizutragen.

Will man aber sich zu einem lebenslänglichen Pachte nicht entschliessen, so sind bestimmte Zusicherungen auf die Fortdauer des Pachtes (auf die Pachterneuerung nach Abfluss der 18 — 21 Jahre) höchst wichtig, wie denn überhaupt der Zeitpacht in seiner socialen Bedeutung um so mehr gewinnen muss, je mehr er den Pächter in die Lage versetzt, sich an das Gut innig anzuschliessen und es so weit möglich als sein Eigenthum zu betrachten.

Der Pächter weiss durch diese Zusicherung, dass wenn er gewisse Bedingungen erfüllt, ihm kein anderer Concurrent vorgezogen, er durch niemand Anderes, der sich etwa die Früchte seines Fleisses aneignen möchte, unverhältnissmässig gesteigert werden könne.

Diese feste Zusicherung einer Pachterneuerung findet in der

Praxis nur desshalb so viele Bedenken, weil man eben von beiden Seiten über das Pachtlocar der späteren Periode zuvor nichts Bestimmtes bereden will, dennoch aber kein Theil sich hierin dem Zufall blosgestellt sehen mag.

Es werden diese Bedenken nicht einmal völlig beseitiget durch das glücklichste persönliche Einvernehmen, in welchem Verpächter und Pächter zu einander stehen, da der Tod in solchen persönlichen Beziehungen schnell Aenderungen hervorzurufen vermag und indem Hinterbliebene auf den Schauplatz treten, die durch solche nahe persönliche Berührungen nicht an einander gekettet sind.

Um diese Bedenken auf die kürzeste und einfachste Weise zu beseitigen, haben die practischen Engländer uns abermals Wege angedeutet. Es mag hier ganz am Orte seyn, des Systems des Lord Cames aufs neue zu gedenken, das, so viel wir wissen, im südwestlichen Deutschland den verdienten Eingang noch nicht gefunden, ja noch nie des Versuches für werth erachtet worden ist.

Dieses System beruht darauf, dass der Pachtherr sich verpflichtet, wenn er den Pacht nicht wieder erneuern will, dem Pächter am Ende der Pachtzeit dasjenige in einem zuvor besprochenen vervielfachten Betrage hinauszuzahlen, was der Pächter, wenn er bleiben kann, mehr als bisher zu bieten sich rechtsverbindlich entschliessen wird.

Wenn beide Theile so klug sind, eine Absicht, sich zu kündigen, nicht zum Voraus zu verrathen, so muss der Pächter gewärtig seyn, dass ein höheres Gebot, das er aus etwaiger Speculation und in der Absicht zu thun versuchen wollte, um den Pachtherrn eventuell an den Beutel zu hängen, gegen ihn selbst gewendet und für eine neue verlängerte Pachtzeit zum Grunde gelegt werde.

Der Pachtherr aber wird sich wohl bedenken, ehe er ein bedeutendes Capital seinem Pächter hinausgiebt, um einen neuen, vielleicht ganz unbekannten Mann auf das Gut zu nehmen.

So sind beide Theile zur Bescheidenheit in ihren Ansprüchen gezwungen und beide Theile haben grosse Sicherheit; der Pächter, Ersatz für etwaige Meliorationen zu erhalten; der Verpächter, durch das Streben seiner Pächter, auf dem Gut zu bleiben, stets

eines dem Ertrags - Werth entsprechenden Locars theilhaftig zu werden.

Immer hat aber auch dieses Verfahren eine Schattenseite, die wir nicht aus der Acht lassen dürfen, dass der Verpächter, wenn er einen ihm unangenehmen Pächter hat, sich dessen möglicher Weise nur mit grossen Opfern zu entledigen vermag.

Es giebt endlich noch ein Verfahren, das vorzugsweise auf Güter anwendbar ist, welche im Laufe der Pachtzeit erst auf einen höheren Ertragsstand gebracht werden sollen.

Es besteht darin, ein anfänglich geringeres, successiv steigendes Pachtlocar zu bestimmen, dafür aber von dem Pächter bestimmte Gutsverbesserungen zu verlangen, namentlich ein im Laufe der Pachtzeit schon, oder erst am Ende derselben urkundlich nachzuweisendes Maas von Bodenkraft zu bedingen.

So einfach dieses Verfahren scheint und so sehr die Interessen ausgleichend, so erfordert es doch unendliche Vorsicht, um nicht auf viele Collisionen zu führen und es wird daher eine solche Vertragsart nur für solche Verhältnisse zu empfehlen seyn, wo neben den vertragsmässigen Stipulationen auch noch moralische Bürgschaften vorliegen, Pächter und Verpächter also gegenseitig der gewissenhaften Erfüllung ihrer Beredungen aus andern Titeln überzeugt seyn können, als der todte Buchstabe des Vertrags zu besagen vermag.

Wir widersprechen indessen nicht, dass, welche Art der Verpachtung gewählt werden möge, mehr oder weniger Störungen und Anstände sich ergeben werden (wie denn auch Niemand ohne Störungen und Anstände selbstwirthschaften wird) und wir halten daher für nöthig, noch zum Schluss der Beachtung zu unterstellen

8) wie etwaige Differenzien zwischen dem Pachtherrn und dem Pächter auf eine dem Zweck möglichst entsprechende Weise auszugleichen seyen.

Die langwührigen, schweren und verwickelten, also namentlich auch kostspieligen Prozesse, in welche ein übel organisirtes Pachtverhältniss viele Betheilte versetzt hat, hat ihnen da und dort gänzlich den Muth benommen, sich mit dieser Vertragsart näher zu befassen.

Gutsbesitzer ziehen desshalb mannigfach vor. eine nöthigen-

falls schlecht rentirende, oder mit manchen localen oder personalen Widerwärtigkeiten verknüpfte Selbstwirthschaft zu führen. Pächter aber, welche in dieser Beziehung eine traurige Schule durchgemacht haben, wollen alles in der Welt lieber, als wieder Pächter seyn. Wir kennen einen solchen Fall, wo der ärgerlichste Prozess acht Jahre gedauert, die Kräfte des unterliegenden Pächters völlig absorbirt hat, so dass der gewinnende Pachtherr sich später an ihn zu halten ausser Stande war. Dieser Schattenseite des Pächtersystems zu begegnen, welche freilich immer mehr in den Hintergrund treten wird, jemehr das Pachtsystem nach socialen Beziehungen geregelt ist, ist nichts einfacher, als dass in Beziehung auf alle zwischen Pachtherrn und Pachtnehmern während der Pachtdauer oder nach Ablauf derselben entstehenden, gütlich nicht zu schlichtenden Anstände ein von den Parthieen gewähltes, von dem einschlägigen Richter mit einem Obmann zu versehendes Compromiss - Gericht in Anwendung komme. Keine Art von Rechtsstreiten kann uns mehr von der Unzulänglichkeit unseres schleppenden, schriftlichen Gerichtsverfahrens überzeugen, als die, in welche der Zeitpachtvertrag die Betheilten verwickeln kann.

Da geht es gewöhnlich an ein gerichtliches Sequestriren von Erndten, oder gar Beschlagnahme des ganzen pächterischen Vermögens, deren Folgen jeder zu ermessen vermag, der je so etwas in der Praxis miterlebt hat.

Es ist daher Bedingung einer glüchlichen Organisation des Pächtersystems, dass eine schnelle und wenig kostspielige Verfahrungsart festgehalten werde, die Differenzien, die sich ergeben, auf Anrufen auch nur eines Theils zu schlichten und auf diese Art häufig im Keime die Veranlassung zu späteren Rechtsstreiten zu ersticken, die so oft Frieden und Vermögen rauben und nebenbei dem betheilten Gute höchst gefährlich sind.

Bereits haben auch andere Stände, deren Angelegenheiten ebenso oft ungenügend durch das seitherige Prozessverfahren entschieden werden, sich vereinigt, öffentliche Schiedsgerichte zu wählen, die kurz und in letzter Instanz Recht sprechen.

Solche Schiedsgerichte empfehlen wir aus voller Ueberzeugung auch für unseren vorliegenden Fall.

Die Oeffentlichkeit des Verfahrens ist neben andern grossen socialen Vortheilen eine doppelte Ermunterung für die Partheien,

dass sie keinen Weg einschlagen, der sie vor der öffentlichen Stimme, welcher ihr Vertrag in vorkommenden Fällen anheimfällt, zu Schanden machen könnte. Einen Pachtherrn, der sich gewissenlos zeigt, werden die Pächter alle fliehen; einen Pächter, der schlechte Handlungen an den Tag legt, wird jeder Pachtgeber zurückweisen.

Mögen auch trockene Juristen darüber spötteln, wir halten uns daran, Leben zu schaffen, an die Stelle häufig tödtender künstlicher Rechtsformen da, wo es sich um die kräftige Entwickelung der Nahrungsstände, hier um die Organisation eines tüchtigen Zeitpachtssytems handelt.

Jeder Pachtvertrag enthalte also das Compromiss als einzige Vermittlungs- und Rechtsinstanz in Differenzien der Betheilten.

Kann die Ackerpolitik (und es ist eine ihrer wichtigeren und schwierigeren Aufgaben) es dahin bringen, dass solcher Pachtgüter von verschiedenem Umfange in einem glücklichen Verhältnisse zu dem selbstbebauten Eigenbesitze und zum Lehenbesitze im südwestlichen Deutschland entstehen und bestehen, und dass sie auf die eben beredeten Grundlagen in Pacht gegeben und genommen werden; gewöhnen sich der Pachtherr und eventuell seine Diener daran, das Aufblühen des Pächterstandes ohne Eifersüchtelei zu betrachten, vielmehr in der Blüthe eines gebildeten, selbstständigen Pächterstandes die Bürgschaft für gute Bebauung und Erhaltung der Grundbesitzungen und für eine nachhaltige Bodenrente zu erblicken; lernt der Pächterstand, oder die, die denselben eigentlich begründen und behaupten wollen, die Stellung begreifen, die ihm dadurch in der Gesellschaft angewiesen werden soll, dann steht in uns die Ueberzeugung fest, dass der günstigen Entwickelung der agrarischen Zustände im südwestlichen Deutschland auch hierdurch ein mächtiger Vorschub geleistet ist und die Wahl des Pächterberufs als Lebensbestimmung immer mehr Eingang finden werde.